

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

3.1.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasaidan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Pada sejarah indonesia pajak atas bumi dapat dikatakan pajak yang paling tua. Pajak bumi dan bangunan (PBB) sejatinya sudah ada sejak masa sebelum masa penjajahan hingga saat ini, hanya saja aturan perpajakan yang diterapkan berbeda pada masing-masing zaman. secara umum sejarah PBB dibagi dalam tiga bagian yaitu masa sebelum penjajahan, masa penjajahan, dan masa kemerdekaan.

Dasar hukum pajak bumi dan bangunan (PBB-P2) adalah undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah (PDRD). Dasar hukum lain adalah peraturan bupati dan peraturan daerah (kota/kabupaten) masing-masing. Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) awalnya merupakan pajak pusat yang kemudian dialihkan menjadi pajak daerah kota/kabupaten. Pengalihan menjadi pajak daerah dapat dimulai sejak diundangkannya UU PDRD, yaitu per 1 januari 2010. Namun pemerintah daerah (kota/kabupaten) diberikan tenggang waktu paling lambat harus sudah menerapkan PBB-P2 sebagai pajak daerah per 1 januari 2014. Selanjutnya,

masing-masing kota/ kabupaten harus menyusun peraturan sebagai dasar pemungutan PBB-P2 tersebut.¹

3.1.2 Subjek Pajak dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pengertian Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Definisi Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

3.1.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan lebih merujuk pada suatu betuk kemanfaatan dari penggunaan benda tersebut yang tentunya legal dan sesuai dengan standar pengenaan PBB-P2.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Yang

¹ Siti Resmi, Perpajakan: Teori dan Kasus, Edisi 8 Buku 1, 2015, hal 241.

dimaksudkan adalah segala macam konstruksi rangka utuh yang berdiri pada lahan tanah yang berada di darat maupun mengapung pada daerah perairan. Berikut adalah yang termasuk dalam pengertian Bangunan:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan komplek bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air, gas, dan pipa minyak;
dan
- i. Menara.

Tidak semua hal dalam pengertian bumi dan bangunan masuk pada kriteria objek PBB-P2. Berikut Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang :

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan

- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

3.1.4 Dasar Pengenaan Pajak dan Tarif Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Pasal 61, Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan :

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Bupati.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) dari dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

3.1.5 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif, dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi nilai jual objek pajak tidak kena pajak. Berikut contoh perhitungan PBB-P2:

Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan nilai jual tidak kena pajak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

Contoh :

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- a. Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp. 300.000,00/m²;
- b. Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp. 350.000,00/m²;
- c. Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp. 50.000,00/m²;
- d. Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp. 175.000,00/m².

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi: $800 \times \text{Rp. } 300.000,00 = \text{Rp. } 240.000.000,00$
2. NJOP Bangunan
 - a. Rumah dan garasi

$400 \times \text{Rp. } 350.000,00 =$	Rp. 140.000.000,00
---------------------------------------	--------------------
 - b. Taman

$200 \times \text{Rp. } 50.000,00 =$	Rp. 10.000.000,00
--------------------------------------	-------------------
 - c. Pagar

$(120 \times 1,5) \times \text{Rp. } 175.000,00 =$	Rp. 31.500.000,00 +
--	---------------------

Total NJOP Bangunan	<u><u>Rp. 181.500.000,00</u></u>
Total NJOP Bangunan	<u><u>Rp. 181.500.000,00</u></u>

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak =	<u>Rp. 10.000.000,00 -</u>
Nilai Jual bangunan Kena Pajak =	Rp.171.500.000,00 +
NJOP Bumi	<u>Rp. 240.000.000,00 +</u>
3. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak =	<u>Rp. 411.500.000,00</u>
4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,1 %.	
5. PBB terutang: 0,1 % x Rp. 411.500.000,00 =	<u>Rp. 411.500,00</u>

3.2 Prosedur Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan pada BAKUDA Kabupaten Kendal

3.2.1 Tata Cara Pengajuan Keberatan, Pembetulan SPPT, Pembatalan SPPT, Mutasi Objek / Subjek Pajak, Pendaftaran Objek Baru, dan Pengurangan Atas Pajak Terutang.

1. Tata Cara Pengajuan Keberatan

Keberatan disampaikan karena Wajib Pajak merasa bahwa besarnya pajak terhutang pada SPPT atau SKP yang diterima dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batang tidak sesuai dengan keadaan objek pajak yang sebenarnya. Hal ini terjadi karena ada beberapa kesalahan seperti :

- Kesalahan pada luas objek pajak bumi dan bangunan;
- Kesalahan klasifikasi objek pajak bumi dan bangunan;
- Kesalahan pada penetapan/pengenaan pajak terhutang.
- Atau terdapat beda persepsi mengenai peraturan perundang-undangan pajak (PBB) antara Wajib Pajak dengan aparat pajak.

Syarat pengajuan keberatan :

Persyaratan yang diperlukan oleh wajib pajak untuk mengajukan permohonan keberatan adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan secara tertulis dari wajib pajak atau kuasanya
2. Surat Kuasa Khusus dalam hal dikuasakan kepada pihak lain
3. Asli/ Foto Copy SPPT tahun yang bersangkutan
4. Bukti pendukung yang dilampirkan :
 - a. Foto Copy KTP/ Kartu Keluarga/ atau identitas

- b. s lainnya dari wajib pajak.
 - c. Foto Copy bukti pelunasan PBB tahun terakhir.
 - d. Foto Copy salah satu surat tanah dan atau bangunan, antara lain :
 - Sertifikat Tanah
 - Akta Jual Beli
 - IMB
 - Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa
 - Dokumen lain yang sejenis
- *Pengajuan permohonan keberatan perorangan dengan menggunakan formulir Ia.*
 - *Pengajuan permohonan keberatan kolektif dengan menggunakan formulir Ib, dan Ic*

2. Tata Cara Pengajuan Pembetulan SPPT

Pembetulan diajukan dalam hal terdapat kesalahan hitung , penulisan nama , gelar/ title , dan kesalahan dalam menerapkan undang undang, serta kesalahan alamat dan letak objek PBB sepanjang tidak menyangkut luas dan NJOP

Syarat pengajuan pembetulan :

Persyaratan yang diperlukan oleh wajib pajak untuk mengajukan permohonan pembetulan adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan secara tertulis dari wajib pajak atau kuasanya
2. Surat Kuasa Khusus dalam hal SPOP diisi dan ditandatangani kuasa wajib pajak
3. Mengisi SPOP/ LSPOP dengan jelas , benar dan lengkap serta ditandatangani, untuk kesalahan Zona Nilai Tanah dan kesalahan nama wajib pajak atau alamat objek/ subjek,
4. Asli SPPT tahun yang bersangkutan.
5. Bukti pendukung yang dilampirkan :
 - a. Foto Copy KTP/ Kartu Keluarga/ atau identikas lainnya dari wajib pajak.
 - b. Foto Copy bukti pelunasan PBB tahun terakhir .

- c. Foto Copy salah satu surat tanah dan atau bangunan, antara lain :
- Sertifikat Tanah
 - Akta Jual Beli
 - IMB
 - Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa
 - Dokumen lain yang sejenis
- Pengajuan permohonan pembetulan secara perorangan dengan menggunakan *formulir lampiran 2a*.
- Pengajuan permohonan pembetulan secara kolektif dengan menggunakan *formulir lampiran 2b, 2c*.

3. Tata Cara Pengajuan Pembatalan SPPT

Pembatalan diajukan dalam hal objek pajak tidak ada, objek merupakan sarana umum dan sarana pemerintah seperti masjid, kuburan, sarana olah raga yang bersifat umum dan tidak dipungut biaya, kantor-kantor pemerintah, rumah sakit pemerintah, puskesmas , dll.

Syarat pengajuan pembatalan :

Persyaratan yang diperlukan oleh wajib pajak untuk mengajukan permohonan pembatalan adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan secara tertulis dari wajib pajak atau kuasanya
 2. Surat Kuasa Khusus dalam hal dikuasakan kepada pihak lain
 3. Asli SPPT tahun yang bersangkutan yang dibatalkan
 4. Foto copy SPPT tahun yang bersangkutan yang menjadi dobelnya
 5. Surat Pengantar dari Lurah/ Kepala Desa untuk pengajuan secara kolektif
- Pengajuan permohonan pembatalan SPPT secara perorangan dengan menggunakan *formulir lampiran 3a*.
- Pengajuan permohonan pembatalan SPPT secara kolektif dengan menggunakan *formulir lampiran 3b, 3c*.

4. Tata Cara Pengajuan Mutasi Objek / subjek Pajak

Mutasi objek pajak dapat dilakukan dalam hal objek sudah benar tetapi subjeknya sudah berubah baik sebagian maupun seluruhnya atau objek sudah berubah fungsi.

Syarat pengajuan Mutasi objek/ subjek pajak :

Persyaratan yang diperlukan oleh wajib pajak untuk mengajukan permohonan mutasi adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan secara tertulis dari wajib pajak atau kuasanya
2. Surat Kuasa Khusus dalam hal SPOP diisi dan ditandatangani kuasa wajib pajak
3. Mengisi SPOP dan LSPOP dengan jelas , benar dan lengkap dan ditanda tangani.
4. Melampirkan SPPT asli tahun yang bersangkutan.
5. Bukti pendukung yang dilampirkan :
 - a) Foto Copy KTP/ Kartu Keluarga/ atau identikas lainnya dari wajib pajak.
 - b) Foto Copy bukti pelunasan PBB tahun terakhir.
 - c) Foto Copy surat tanah dan atau bangunan, antara lain :
 - Sertifikat Tanah
 - Akta Jual Beli
 - IMB
 - Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa
 - Daftar mutasi bila mana permohonan kolektif
 - Dokumen lain yang sejenis

- Pengajuan permohonan Mutasi secara perorangan dengan menggunakan *formulir lampiran 4a.*

- Pengajuan permohonan Mutasi secara Kolektif dengan menggunakan *formulir lampiran 4b, 4c.*

5. Tata Cara Pengajuan Pendaftaran Objek Baru

Pendaftaran objek baru dilakukan dalam hal :

Wajib Pajak belum dikenakan PBB tahun yang bersangkutan. Pengajuan objek baru dapat dilakukan secara perorangan atau kolektif melalui kepala desa atau kepala kelurahan.

Syarat pengajuan objek baru :

Persyaratan yang diperlukan oleh wajib pajak untuk mengajukan permohonan mutasi adalah sebagai berikut :

1. Mengisi SPOP untuk tanah kosong, mengisi SPOP dan LSPOP untuk tanah yang ada bangunannya secara jelas , benar dan lengkap dan ditanda tangani WAJIB PAJAK.
2. Surat Kuasa Khusus dalam hal SPOP diisi dan ditandatangani kuasa wajib pajak
3. Bukti pendukung yang dilampirkan :
 - a. Foto Copy KTP/ Kartu Keluarga/ atau identitas lainnya dari wajib pajak.
 - b. Foto Copy surat tanah dan atau bangunan, antara lain :
 - Sertifikat Tanah
 - Surat kapling
 - Surat Tanah Garapan
 - Surat perjanjian sewa menyewa
 - Akta Jual Beli
 - Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa
 - Dokumen lain yang sejenis
 - c. Foto Copy salah satu surat bangunan, antara lain :
 - IMB
 - Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa
 - Dokumen lain yang sejenis

Dalam pengisian SPOP Perseorangan pada hal 2 (Sket/ denah lokasi objek pajak) **harus digambar letak relatif objek pajak dan nama nama pemilik tanah** sekitarnya.

- *Pengajuan permohonan objek baru secara perorangan menggunakan formulir 5a.*

- *Pengajuan permohonan objek baru secara kolektif menggunakan formulir 5b dan 5c.*

6. **Tata Cara Pengajuan Pengurangan Atas Pajak terutang**

Pengurangan PBB diberikan atas pajak terutang yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) terhadap suatu Kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya :

- Obyek pajak berupa lahan pertanian/ perkebunan/ perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi;
- Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan;

objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang penghasilannya semata-mata;

- Berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
- Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
- Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan;
- Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.
- Pengurangan atas pajak terutang sebagaimana ketentuan diatas, WAJIB PAJAK tiap tahun harus mengajukan permohonan pengurangan atas pajak terutang.

Syarat pengajuan Pengurangan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan:

Persyaratan yang diperlukan oleh wajib pajak untuk mengajukan permohonan pengurangan atas pajak terutang adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan permohonan secara tertulis dari wajib pajak atau kuasanya.
Dalam hal permohonan pengurangan karena sebab bencana alam / hama tanaman/ hal hal lain yang bersifat luar biasa dan masal , Surat permohonan dapat diajukan oleh kepala desa/ lurah dan diketahui oleh camat.
 2. Surat Kuasa Khusus dalam hal dikuasakan kepada orang lain
 3. Foto Copy KTP/ Kartu Keluarga/ atau identitas lainnya dari wajib pajak.
 4. Foto Copy SPPT tahun yang bersangkutan
 5. Foto Copy bukti pelunasan PBB tahun terakhir
 6. Neraca Rugi Laba yang telah diaudit oleh akuntan publik bagi wajib pajak badan
 7. Bukti pendukung yang perlu dilampirkan , antara lain :
 - Foto Copy SK Pensiun
 - Surat pernyataan dari Kepala Desa/ Lurah
 - Foto Copy Tanda penerimaan uang pensiun
 - Keterangan lain yang dianggap sama dengan bukti pendukung diatas
- *Pengajuan permohonan pengurangan PBB secara perorangan dengan menggunakan **formulir lampiran 6a***
 - *Pengajuan permohonan pengurangan PBB secara kolektif dengan menggunakan **formulir lampiran 6b, dan 6c.***
 - *Pengajuan permohonan pengurangan PBB **WAJIB PAJAK Badan** dengan menggunakan **formulir lampiran 6e.***

3.2.2 Tata Cara Pembayaran PBB-P2

1. Pembayaran PBB-P2 Melalui Petugas Pungut PBB-P2 di Desa/Kelurahan

Prosedur Kerja:

1. Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB-P2 melalui petugas pemungut PBB-P2 di Desa/Kelurahan.
2. Setelah melakukan pembayaran wajib pajak akan menerima TTS PBB-P2.
3. Dalam Jangka waktu 1 X 24 jam petugas pemungut PBB-P2 harus membayarkan PBB-P2 yang telah dipungut ke Bank Tempat Pembayaran PBB-P2 dengan menggunakan Daftar Penerimaan Harian (DPH), apabila 1 X 24 jam bertepatan dengan hari libur maka pembayaran ke Bank Tempat Pembayaran dilakukan pada hari berikutnya.
4. Bank Tempat Pembayaran menerima pembayaran dan mencatat pada buku rekening penampungan penerimaan PBB-P2.
5. Bank Tempat Pembayaran menyerahkan bukti pembayaran berupa STTS kepada Wajib Pajak setelah divalidasi dan diberi cap dan tanda tangan.
6. Bank Tempat Pembayaran pada hari yang sama menyetorkan penerimaan PBB-P2 kepada Bank yang ditunjuk sebagai kas daerah.
7. Bank yang di tunjuk sebagai kas daerah mencatat penerimaan PBB-P2 pada rekening pendapatan daerah.
8. Dalam jangka waktu 6 X 24 Jam setelah STTS PBB-P2 diterima oleh Petugas Pemungut PBB-P2 harus diserahkan kepada wajib pajak.

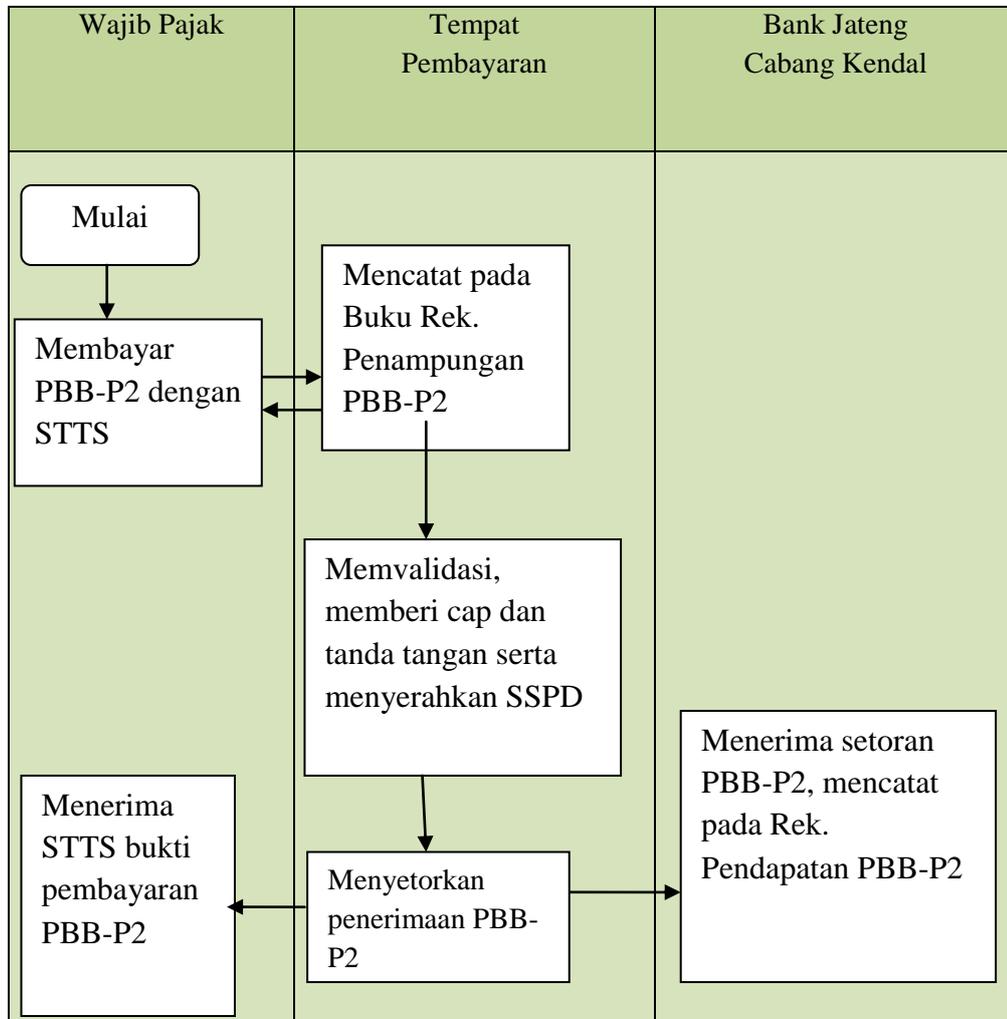
9. setiap hari sabtu Petugas Pemugut wajib membuat laporan kepada Lurah/kepala desa tentang PBB-P2 yang diterima dan yang telah dibayarkan ke Bank Tempat Pembayaran dengan tembusan Camat setempat.
10. Proses Selesai.
11. Jangka waktu penyelesaian paling lama 6 hari.

2. Pembayaran PBB-P2 Melalui Bank Tempat Pembayaran

Prosedur Kerja:

1. Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB-P2 di tempat-tempat pembayaran, loket-loket mandiri pada kantor cabang pembantu kecamatan atau tempat-tempat lain yang telah dibentuk oleh Bank Jateng Cabang Kendal sebagai tempat pembayaran PBB-P2;
2. Tempat-tempat pembayaran menerima pembayaran dan mencatat pada buku rekening penampungan penerimaan PBB-P2.
3. Tempat-tempat Pembayaran menyerahkan bukti pembayaran berupa SSPD kepada Wajib Pajak setelah divalidasi dengan diberi cap dan tanda tangan.
4. Tempat-tempat pembayaran pada hari yang sama menyetorkan penerimaan PBB-P2 kepada Bank Jateng Cabang Kendal sebagai kas daerah.
5. Bank Jateng Cabang Kendal mencatat penerimaan PBB-P2 pada rekening pendapatan daerah sektor PBB-P2
6. Proses Selesai.
7. Jangka waktu penyelesaian paling lama 1 jam.

- **Bagan Arus (flowchart) Pembayaran PBB-P2 Melalui Bank Pembayaran**



Sumber: tabel 3.1 Dokumen Resmi Bakeuda Kabupaten Kendal, tahun 2014.

3.3 Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber pendapatan yang memiliki kontribusi yang cukup besar bagi pendapatan daerah. Sebagaimana PBB-P2 merupakan pajak baru di perpajakan daerah yang sebelumnya dikelola oleh pemerintah pusat sejak tahun 2014 awal menjadi pajak daerah. Oleh karena itu, PBB-P2 diharapkan menjadi pajak daerah yang menghasilkan penerimaan yang melebihi target yang ditetapkan.

Tiga tahun terakhir ini dimulai pada tahun 2014, 2015, 2016, target realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kendal mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Hal ini sangat perlu untuk diperhatikan karena ini sangat berpengaruh pada pendapatan asli daerah kabupaten Kendal. Pendapatan asli daerah akan ikut menurun seiring dengan menurunnya penerimaan realisasi PBB-P2. Dengan penurunan yang terjadi mengakibatkan kurang optimalnya pemerataan pendapatan asli daerah pada berbagai aspek di kabupaten Kendal.

Tabel 3.2
Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2
Tahun Anggaran 2014-2016

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan			
Tahun	Target	Realisasi	%
2014	19.661.594.766	15.331.241.783	77,98
2015	19.623.127.673	14.154.200.617	72,13
2016	19.755.761.904	13.688.941.208	69,29
Realisasi Rata-Rata			73,13

Sumber :Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

Adapun perhitungan yang dapat kita ketahui dari target realisasi tersebut adalah sebagai berikut:

Rasio pencapaian target dan realisasi penerimaan PBB-P2:

$$RASIO = \frac{\textit{Realisasi Penerimaan PBB}}{\textit{Target Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

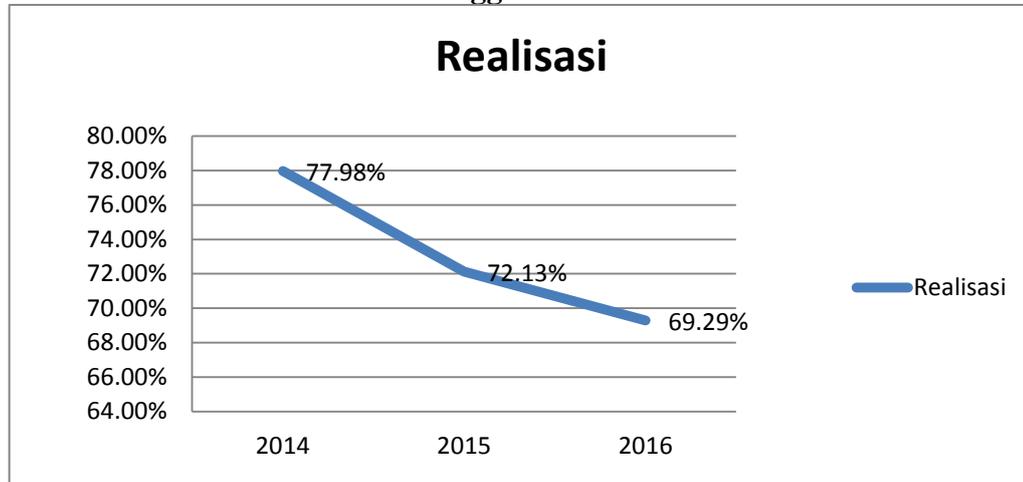
$$\begin{aligned} RASIO \textit{ TAHUN 2014} &= \frac{15.331.241.783}{19.661.594.766} \times 100\% \\ &= 77,98\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} RASIO \textit{ TAHUN 2015} &= \frac{14.154.200.617}{19.623.127.673} \times 100\% \\ &= 72,13\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} RASIO \textit{ TAHUN 2016} &= \frac{13.688.941.208}{19.755.761.904} \times 100\% \\ &= 69,29\% \end{aligned}$$

Untuk lebih terang, dapat dilihat pada table 3.1 realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun anggaran 2014-2016. Dari tabel 3.1 dapat dilihat bahwa penerimaan PBB-P2 selalu lebih rendah dari target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2014-2015 prosentase penerimaan PBB-P2 mengalami penurunan dari prosentase awal sebesar 77,98% turun menjadi 72,13% atau mengalami penurunan sebesar 5,85% dari prosentase awal. Sedangkan berbeda pada tahun 2015-2016 prosentase realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami penurunan lagi sebesar 2,84% dengan rincian prosentase realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2015 adalah 72,13% dan prosentase realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2016 adalah 69,29%. Walaupun demikian realisasi penerimaan PBB-P2 dalam tiga tahun terakhir (2014, 2015, dan 2016) tidak kurang dari 50% dari target yang telah ditetapkan.

Grafik 3.1
Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kendal
Tahun Anggaran 2014-2016



Sumber :Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal

Dari grafik 3.1 menunjukkan bahwa Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal mengalami penurunan terhadap realisasi penerimaan PBB-P2 di tiap tahunnya yaitu dari tahun 2014 hingga tahun 2016. Rata-rata prosentase penurunan yang terjadi setiap tahunnya ialah sebesar 4,3%. Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tidak pernah melebihi target dari tahun ke tahun.

3.4 Hambatan Dalam Peningkatan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Hambatan-hambatan dalam peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2 sangat beragam. Namun, hambatan yang sangat menonjol terlihat pada proses pembayaran yang ada. Proses pembayaran PBB-P2 terbagi dalam 2 prosedur, yaitu melalui petugas pungut dan bank tempat pembayaran. Dalam hal tersebut ada beberapa hambatan yang terjadi pada penerimaan PBB-P2. Berikut rincian hambatan yang umum terjadi pada pembayaran PBB-P2 yang tentunya sangat mempengaruhi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kendal:

1. Pembayaran melalui Petugas pungut tentu memiliki hambatan. Pada kasus yang terjadi, petugas pungut tidak kunjung menyetorkan uang setoran PBB-P2 yang telah terkumpul dari wajib pajak di seluruh desa/kelurahan untuk disetorkan pada Bank Jateng. Uang tersebut berhenti lama pada

petugas pungut yang tidak kunjung di setorkan dengan berbagai alasan. Pada umumnya petugas pungut berdalih akan menyetorkan pada jateng di akhir tahun atau pada tanggal jatuh tempo.

2. Wajib pajak yang mendapatkan SPPT dengan nama wajib pajak yang berbeda. Ada beberapa wajib pajak yang mendapatkan SPPT yang namanya tidak sesuai dengan wajib pajak penerima SPPT tersebut. Hal ini bisa terjadi karena kesalahan pengambilan data pada Bakeuda namun kesalahan juga dapat terjadi pada wajib pajak. Pada kasus, terjadi jual beli properti antara 2 pihak . Dan pihak penjual belum mengganti nama pada SPPT menjadi nama pemilik yang baru. Sehingga pemilik baru yang namanya belum tertera pada SPPT atas properti yang baru dibelinya merasa tidak memiliki kewajiban perpajakan atas properti yang dibelinya karna nama wajib pajak belum terganti menjadi namanya. Hal ini sangat menghambat penerimaan PBB-P2
3. Tidak tersedianya loket khusus untuk pembayaran PBB-P2. Karena selama ini para wajib pajak membayarkan PBB-P2 berampur dengan nasabah lain dengan kepentingan yang berbeda-beda. Ini yang mengakibatkan antrian pembayaran yang semakin panjang dan tidak diinginkan bagi sebagian wajib pajak.

3.5 Upaya Peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kendal

Badan keuangan daerah kabupaten Kendal juga melakukan upaya-upaya dengan adanya hambatan yang ada. Upaya-upaya yang dilakukan bertujuan untuk meningkatkan realisasi penerimaan hingga mencapai target yang telah ditentukan ataupun melebihi target yang telah ditentukan. Berikut upaya-upaya yang dilakukan sesuai dengan hambatan-hamabatn yang sudah dipaparkan pada point diatas:

1. Memeriksa pada masing-masing desa khususnya pada petugas pungut untuk target yang belum tercapai. Pada kasus biasa, uang setoran PBB-P2 memang berhenti lama pada petugas pungut. Apabila petugas

pungut berdalih akan menyetorkan uang tersebut secara penuh ke Bank Jateng setelah 1 bulan. Maka pada 1 bulan kedepan pihak Bakeuda akan mengecek ke Bank Jateng apakah petugas pungut pada desa tersebut telah menyetorkan uang PBB-P2.

2. Bagi wajib pajak yang menerima SPPT sebaiknya di cek terlebih dahulu apabila ada kesalahan nama, alamat dan dapat langsung dikembalikan pada Bakeuda untuk dibenarkan sesuai data yang sebenar-benarnya.
3. Pembuatan loket khusus pembayaran PBB-P2 pada Bank Jateng sangat disarankan untuk memberi kemudahan pada wajib pajak saat melakukan pembayaran PBB-P2.

Upaya-upaya diatas termasuk dalam upaya intensifikasi penerimaan realisasi PBB-P2 yang dilakukan badan keuangan daerah kabupaten Kendal. Upaya intensifikasi yang dimaksudkan adalah usaha untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dengan cara mengolah sumber-sumber yang sudah ada, seperti wajib pajak, obyek pajak dan peraturan yang berlaku. Tentunya upaya ekstensifikasi juga dilakukan oleh badan keuangan daerah dalam upaya peningkatan penerimaan pajak daerah. Upaya intensifikasi dan ekstensifikasi perlu di optimalkan dengan seimbang agar terwujudnya penerimaan realisasi pajak yang melebihi target yang telah ditentukan. Hal ini akan berdampak baik bagi perkenomian kabupaten Kendal dan tingkat kemandirian kabupaten Kendal dalam bidang perekonomian dengan pengelolaan pajak daerah yang optimal.